

Andelsboligforeningen Postgården**Årsrapport for 2008/2009**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den 3 / 12 2009**

dirigent

København
Nørre Farimagsgade 11
1364 København K
Tel +45 70 15 78 11
Fax +45 70 15 78 12

Køge
Vordingborgvej 35
4600 Køge
Tel +45 70 15 78 11
Fax +45 56 63 13 99

Værløse
Bymidten 80
3500 Værløse
Tel +45 44 48 07 85
Fax +45 44 48 03 63

Århus
Olof Palmes Allé 25 A, 1.
8200 Århus N
Tel +45 87 35 78 11
Fax +45 87 35 78 12

Mail info@ap.dk
www.ap.dk
CVR.nr. 24 25 20 19

Interessentskab af statsautoriserede
revisionsanpartsselskaber

An independent member firm of

MOORE STEPHENS
INTERNATIONAL LIMITED

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. oktober 2008 - 30. september 2009	5
Balance pr. 30. september 2009	6
Andelskroneberegning	8
Noter til årsrapporten	9
Drifts- og likviditetsbudget	15

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Postgården
Jagtvej 68 - 70
2200 København N

CVR-nr. 19 03 58 08

Bestyrelse

Martin Dombornowsky
Kasper Hjorteberg
Bengt Strunch
Jens Nøhr
Jakob Klint Karsvang
Brian Hestehave

Administrator

Qvortrup Administration
Sortedam Dossering 43
2200 København N
Tlf. 35 35 43 00

Revisor

AP | Statsautoriserede Revisorer
Nørre Farimagsgade 11
1364 København K
Tlf.: 70 15 78 11

Årsrapportens godkendelse

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2008/2009 for Andelsboligforeningen Postgården.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

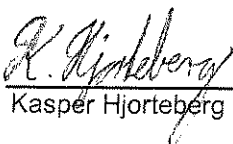
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. oktober 2009

Bestyrelse:



Martin Dombernowsky
Formand



Kasper Hjorteberg




Bengt Strunch



Jens Nøhr

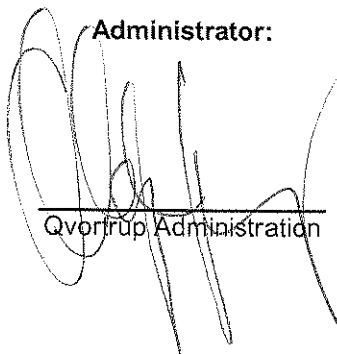


Jakob Klint Karsvang




Brian Hestehave

Administrator:



Qvortrup Administration

 QVORTRUP
ADMINISTRATION
SORTEDAM DOSSERING 43
2200 KØBENHAVN N
T.L.F. 35 35 43 00

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i andelsboligforeningen Postgården

Vi har revideret årsrapporten for Postgården for regnskabsåret 1. oktober 2008 - 30. september 2009, omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, andelskroneberegning og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Bestyrelsens ansvar for årsrapporten

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2009 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2008 - 30. september 2009 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 16. november 2009

AP | Statsautoriserede Revisorer



Kurt Christensen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med reglerne gældende for regnskabsklasse A i Årsregnskabsloven tillempt de særlige forhold i andelsboligforeningen og dets vedtægter.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter og udgifter.

Periodisering indebærer, at boligafgift, lejeindtægter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbene er indbetalt til foreningen pr. 30. september 2009.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningerne er betalt af foreningen pr. 30. september 2009.

Vedligeholdelsesomkostninger er de omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen vedlige, uden at ejendommen herved er bragt i væsentlig bedre stand end ved foreningens køb i 1996.

Balance

Aktiver:

Ejendommen er bogført til købspris med tillæg af stiftelses-, handels og prioritetsomkostninger. Der afskrives ikke på ejendommen.

Til forbedringer henføres omkostninger, der er afholdt for at sætte ejendommen i en bedre stand end ved foreningens køb i 1996, og som tilfører ejendommens beboere en højere brugs- og nytteværdi.

Der foretages afskrivninger lineært over skønsmæssige forventede brugstider:

Omprioriteringsomkostninger	30 år	eller	3,33%
Installationer	10 år	eller	10%
Driftsmidler	5 år	eller	20%

Passiver:

Prioritetsgæld er medtaget til nominel restgæld, hvilket vil sige, det beløb foreningen skal tilbagebetale ved normale afdrag. Såfremt foreningen havde valgt at indfri gælden pr. 30. september 2009, skulle man have betalt et beløb, svarende til gældens kursværdi pr. 30. september 2009, kr. 19.451.694.

Resultatopgørelse for 1. oktober 2008 - 30. september 2009

		Budget		
Note	<u>Indtægter</u>	<u>2008/2009</u>	<u>2008/2009</u>	<u>2007/2008</u>
1	Boligafgifter	1.297.000	1.303.424	1.250.792
2	Lejeindtægter	2.212.000	2.264.065	2.217.642
3	Andre indtægter	100.000	81.068	98.278
		<u>3.609.000</u>	<u>3.648.557</u>	<u>3.566.712</u>
	<u>Omkostninger</u>			
	Ejendomsskatter	295.000	298.912	285.362
	Elforbrug	140.000	40.858	130.652
	Vandforbrug, 6.205 m3 (7.229 m3)	330.000	230.122	330.311
	Renovation	172.000	188.170	170.601
4	Forsikringer og abonnementer	100.000	106.272	101.701
5	Anden renholdelse	40.000	40.545	34.740
6	Viceværtsomkostninger	300.000	279.085	244.603
7	Antenneregnskab	0	1.197	2.813
8	Administration	350.000	284.139	328.335
	Mægleromkostninger mv salg lejede lejligheder	0	51.262	280.697
9	Vedligeholdelse	600.000	509.052	394.441
		<u>2.327.000</u>	<u>2.029.614</u>	<u>2.304.256</u>
	Resultat før afskrivninger og renter	1.282.000	1.618.943	1.262.456
10	Afskrivninger	82.056	82.107	82.106
	Resultat før renter	<u>1.199.944</u>	<u>1.536.836</u>	<u>1.180.350</u>
11	Renter, netto	1.000.000	936.265	868.219
	Resultat før skat	<u>199.944</u>	<u>600.571</u>	<u>312.131</u>
12	Skat af årets resultat	0	776	0
	Årets resultat	<u><u>199.944</u></u>	<u><u>599.795</u></u>	<u><u>312.131</u></u>

Balance 30. september 2009

Note	<u>Aktiver</u>	<u>2008/2009</u>	<u>2007/2008</u>
	<u>Anlægsaktiver</u>		
13	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. 4644, 4784 og 5562 Udenbys Klædebo Kvarter		
	Købspris	18.210.426	18.235.381
	Forbedringer	17.000.553	15.315.530
	Inventar og installationer	377.445	434.598
	Ejendommen i alt	<u>35.588.424</u>	<u>33.985.509</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>35.588.424</u>	<u>33.985.509</u>
	Tilgodehavender		
21	Usolgte andele 695 m ²	0	0
14	Tilgodehavender	83.010	914.101
	Mellemregning administrator	1.620	1.716
	Periodeafgrænsningsposter	222.700	220.338
	Tilgodehavender i alt	<u>307.330</u>	<u>1.136.155</u>
15	Likvide midler	<u>4.086.884</u>	<u>4.171.012</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.394.214</u>	<u>5.307.167</u>
	Aktiver i alt	<u>39.982.638</u>	<u>39.292.676</u>

Balance 30. september 2009

Note	<u>Passiver</u>	<u>2008/2009</u>	<u>2007/2008</u>
	<u>Egenkapital</u>		
16	Andelskapital	1.285.800	1.272.200
17	Reserver	18.274.231	16.763.037
	Egenkapital i alt	<u>19.560.031</u>	<u>18.035.237</u>
	<u>Gældsforpligtelser</u>		
	Langfristede gældsforpligtelser		
18	Prioritetsgæld	19.110.106	19.732.461
	Deposita og forudbetalt leje, lejere	811.199	811.355
		<u>19.921.305</u>	<u>20.543.816</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Boligafgift indgået før forfald	35.857	51.458
19	Varmeregnskab	130.659	175.525
	Selskabsskat	0	0
	Indvendig vedligeholdelse, lejere	190.748	189.192
20	Skydige omkostninger	144.038	297.448
		<u>501.302</u>	<u>713.623</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>20.422.607</u>	<u>21.257.439</u>
	Passiver i alt	<u>39.982.638</u>	<u>39.292.676</u>
22	Sikkerhedsstillelser		
23	Eventualforpligtelse		

Andelskroneberegning pr. 30. september 2009

Til beregning af den størst mulige salgspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger, tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a) Anskaffessummen		35.491.425
b) Handelsværdi som udlejningsejendom		155.000.000
c) Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2008		110.000.000

Reserver jf. regnskabet		18.274.231
-------------------------	--	------------

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt b ovenfor	155.000.000	
Bogført værdi	<u>35.491.425</u>	119.508.575

Hensat til vedligeholdelse		-3.000.000
----------------------------	--	------------

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld	-19.110.106	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>19.451.694</u>	<u>-341.588</u>

Merværdi til fordeling på solgte andele		<u><u>134.441.218</u></u>
--	--	----------------------------------

Andelshavere antal m ²		<u>6.429</u>
-----------------------------------	--	--------------

Merværdi pr. m ²		20.912
-----------------------------	--	--------

Med tillæg af oprindeligt indskud		<u>200</u>
-----------------------------------	--	------------

Andelskrone pr. 30. september 2009		<u><u>21.112</u></u>
------------------------------------	--	----------------------

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til		<u><u>21.000</u></u>
--	--	-----------------------------

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 30. september 2009	kr.	21.000
Værdi pr. 30. september 2008	kr.	22.500
Værdi pr. 30. september 2007	kr.	22.500
Værdi pr. 30. september 2006	kr.	11.206
Værdi pr. 30. september 2005	kr.	5.000
Værdi pr. 30. september 2004	kr.	4.400

Noter

	Budget		
	2008/2009	2008/2009	2007/2008
1 Boligafgifter			
Boligafgifter, boliger	1.297.000	1.303.424	1.255.416
Tomgang, andelsbolig	0	0	-4.624
	1.297.000	1.303.424	1.250.792
2 Lejeindtægter			
Lejeindtægter, boliger		304.971	431.405
Lejeindtægter, erhverv		1.978.208	1.931.171
Lejeindtægter, p-plads, garage, kælder og loft		18.070	16.795
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse		-26.319	-26.236
Tomgang, leje		-10.865	-135.493
	2.212.000	2.264.065	2.217.642
3 Andre indtægter			
Indtægtsført hensættelse til indvendig vedligeholdelse		24.764	48.088
Vaskeriindtægter		13.986	13.202
Refusion varmeregnskab		42.318	36.988
	100.000	81.068	98.278
4 Forsikringer og abonnementer			
Bygningsforsikring		80.795	80.915
Ansvarsforsikring		3.125	1.692
Elevator		19.402	16.144
Elevator, tryghedsalarm		2.950	2.950
	100.000	106.272	101.701
5 Anden renholdelse			
Trappevask, vinduespolering og hovedrengøring		16.545	17.257
Rengøring vaskeri		1.031	187
Affaldssække		5.634	5.421
Kørsel med affald, tømning af loftrum		400	21
Salt, snerydning og saltudlægger		16.935	11.854
	40.000	40.545	34.740

Noter

	Budget 2008/2009	2008/2009	2007/2008
6 Viceværtsomkostninger			
Lønninger og feriepenge		48.480	53.570
Viceværtsbureau		190.153	145.719
Sociale omkostninger		2.798	2.819
Dagpengeforsikringer og arbejdsskadeforsikring		-1.947	5.039
Telefon vicevært		5.019	4.026
Inspektør		34.582	33.430
	300.000	279.085	244.603
7 Antenneregnskab			
Indbetalt		-76.182	-70.890
Antenneudgifter		77.379	73.703
	0	1.197	2.813
8 Administration			
Mødeudgifter og gaver		2.144	16.987
Bestyrelsesgodtgørelser		22.400	22.400
Varme egne lokaler		4.604	4.189
Kontorhold, porto og gebyrer		15.533	16.278
Revision og regnskab		28.200	40.588
Regulering revision og regnskab tidligere år		8.750	9.500
Administrator		149.895	144.903
Ejendomsmægler, valuarvurdering		27.500	34.500
Tab på tilgodehavende leje		0	76.981
Regulering hensættelse til tab på tilgodehavender		0	-80.000
Omkostninger vedr. ungdomshus		0	10.000
Varmeregnskab		25.113	32.009
	350.000	284.139	328.335

Noter

		Budget		
		2008/2009	2008/2009	2007/2008
9	Vedligeholdelse			
	Murerarbejde		48.984	22.830
	Maler		0	0
	Tømrer og snedker		48.381	769
	Elektriker		5.892	6.118
	Kloak, gård og gade		30.964	1.773
	VSS-sanitet, utæt rør mv.		187.994	118.816
	VVS-varmeinstallationer		48.702	132.846
	Vaskeri		9.769	22.641
	Låsesmed		6.618	1.678
	Salg af nøgler		-4.500	0
	Vedligeholdelse gårdanlæg		14.684	59.319
	Elevatorer		2.034	3.026
	Teknikerhonorarer		3.478	12.362
	Diverse		17.584	8.425
	Glarmester		0	2.416
	Abonnement graffitiens		46.577	24.523
	Istandsættelse lejede lejligheder		-2.750	-23.101
	Postkasser		22.566	0
	Graffitiens		18.125	0
	Reparation porte		3.950	0
		600.000	509.052	394.441
10	Afskrivninger			
	Omprioriteringomkostninger	24.954	24.955	24.954
	Inventar og installationer	57.102	57.152	57.152
		82.056	82.107	82.106
11	Renter, netto			
	Nykredit	1.100.000	1.059.173	1.033.691
		1.100.000	1.059.173	1.033.691
	Renteindtægter, driftskonto	-100.000	-122.908	-165.472
		1.000.000	936.265	868.219
12	Skat af årets resultat			
	Skat af årets resultat	0	0	0
	Regulering skat tidligere år	0	776	0
		0	776	0

Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 af resultatet fra erhvervmæssig udlejning.

Noter

		<u>2008/2009</u>	<u>2007/2008</u>
13 Købspris			
Ejendomsværdi		17.000.000	17.000.000
Anskaffelsesomkostninger		775.890	775.890
Omprioriteringsomkostninger		748.638	748.638
Akkumulerede afskrivninger		-289.147	-264.192
- Årets afskrivning, omprioriteringsomkostninger		-24.955	-24.955
		<u>18.210.426</u>	<u>18.235.381</u>

		<u>Anskaffelses- sum</u>	<u>Tidligere års afskrivning</u>	<u>Årets afskrivning</u>	<u>Saldo ultimo</u>
13 Forbedringer					
Håndværkerudgifter vinduer og tag		8.941.328	0	0	8.941.328
Igeniør og arkitekthonorar		569.510	0	0	569.510
Byggesagsadministration og øvrige omk		398.573	0	0	398.573
Nye vinduer, erhverv		193.250	0	0	193.250
Istandsættelse lejemål		453.006	0	0	453.006
Portdæk		85.265	0	0	85.265
Nyt tag		5.084.168	0	0	5.084.168
Renovering af gård		206.375	0	0	206.375
Ombygning cykelforretning		1.376.214	0	0	1.376.214
Opfyldning af parkeringskælder		363.485	0	0	363.485
Vedligeholdelsesandel, anslået		-1.000.000	0	0	-1.000.000
Isolering etageadskillelse		329.379	0	0	329.379
		<u>17.000.553</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>17.000.553</u>

		<u>Anskaffelses- sum</u>	<u>Tidligere års afskrivning</u>	<u>Årets afskrivning</u>	<u>Saldo ultimo</u>
13 Inventar og installationer					
Fejemaskine, 10 år		11.875	8.316	1.189	2.370
Vaskemaskine, 10 år		35.719	25.004	3.572	7.143
Tørretumbler, 10 år		36.187	32.571	3.616	0
Vaskemaskine, 10 år		42.681	17.072	4.269	21.340
Vaskemaskine og tørretumbler, 10 år		94.494	18.898	9.450	66.146
Låsesystem og dørtelefoner, 10 år		350.558	35.056	35.056	280.446
		<u>571.514</u>	<u>136.917</u>	<u>57.152</u>	<u>377.445</u>

		<u>2008/2009</u>	<u>2007/2008</u>
14 Tilgodehavender			
Restancer beboere		16.030	95.632
Tilgodehavende vedrørende salg af andel		0	759.725
Selskabs- og udbytteskat		66.000	55.676
Tilgodehavende forsikring		980	0
Diverse tilgodehavender		0	3.068
		<u>83.010</u>	<u>914.101</u>

Noter

		<u>2008/2009</u>	<u>2007/2008</u>
15	Likvide midler		
	Nordea, klientkonto	970.100	2.138.480
	Jyske Bank, vaskemøntekonto	45.523	30.532
	Aftalekonto	3.069.261	2.000.000
	Kassebeholdning	<u>2.000</u>	<u>2.000</u>
		<u>4.086.884</u>	<u>4.171.012</u>

			<u>2008/2009</u>	<u>2007/2008</u>
16	Andelskapital			
		<u>Antal m2</u>	<u>Pris</u>	
	Fuldt indskud:			
	Saldo primo	6.361	200	1.272.200
	Solgt i årets løb	<u>68</u>	<u>200</u>	<u>13.600</u>
		6.429		64.000
	Uсолgte andele	627	0	0
	Erhverv	<u>2.426</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>9.482</u>		<u>1.285.800</u>
				<u>1.272.200</u>

17	Reserver			
	Merværdi ved salg af andele, primo		11.261.450	6.026.750
	Tab/nedskrivning på solgt lejlighed		0	-790.500
	Merværdi ved salg i årets løb		911.400	6.025.200
	Tidligere års resultat		5.501.587	5.189.454
	Dette års resultat		<u>599.794</u>	<u>312.133</u>
			<u>18.274.231</u>	<u>16.763.037</u>

18	Prioritetsgæld			
	Nr.	<u>Restgæld</u>	<u>Obligations- restgæld</u>	<u>Kursværdi</u>
	1 Nykredit 4,17%, rentetilpasningslån	9.838.505	10.185.156	10.250.341
	2 Nykredit 4,9%, kontantlån 2028	<u>9.271.601</u>	<u>9.201.353</u>	<u>9.201.353</u>
		<u>19.110.106</u>	<u>19.386.509</u>	<u>19.451.694</u>
				<u>622.356</u>

Tilpasningslånet skal rentetilpasses pr. 31/12 2009.

19	Varmeregnskab		
	Varmer indbetalt aconto	663.308	638.428
	Køb af varme	<u>-532.649</u>	<u>-462.903</u>
		<u>130.659</u>	<u>175.525</u>

Noter

		2008/2009	2007/2008
20	Skyldige omkostninger		
	AP Statsautoriserede Revisorer	28.200	40.588
	Honorar, valuarvurdering	27.500	27.500
	Diverse kreditorer	82.395	222.211
	Lønsumsafgift	853	640
	Skyldige feriepenge	5.090	5.090
	Ej hævede udstedte checks	0	1.419
		144.038	297.448

21	Usolgte andele		
	Foreningen har udlejede lejligheder på i alt m ²		627
	Såfremt lejlighederne sælges til den af bestyrelsen foreslåede andelsværdi efter punkt b, vil det indbringe til foreningen:		
	Værdi ved udvidelse af medlemstallet alternativ I		13.237.026
	Egenkapital		19.560.031
	Formue herefter		32.797.057

- 22 Sikkerhedsstillelser**
Ejerpantebreve i ejendommen matr.nr. Udenbys Klædebo 5562, kr. 7.000.000 til sikkerhed for andelshavernes lån til indskud og mellemværende med foreningens bankforbindelse. Kautionsforpligtelsen er ikke opgjort.

- 23 Eventualforpligtelse**
Ifølge kendelser fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervmæssig udlejningsevirsomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed, jf. selskabsskattelovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på
- Foreningen driver fortsat erhvervmæssig udlejningsvirksomhed. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventalskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskrone.
- Eventualskatteforpligtelsen er ikke opgjort og er således ikke medtaget i rapporten, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Drifts- og likviditetsbudget for 2009/2010

Driftsbudget	Budget 2008/2009	Resultat 2008/2009	Budget 2009/2010
Indtægter			
Boligafgift	1.297.000	1.303.424	1.312.000
Lejeindtægter	2.319.000	2.264.065	2.300.000
Tomgang boligafgift og leje	-107.000	0	0
Andre indtægter	100.000	81.068	100.000
Indtægter i alt	3.609.000	3.648.557	3.712.000
Udgifter			
Ejendomsskatter	295.000	298.912	310.000
El-forbrug	140.000	40.858	150.000
Vandforbrug	330.000	230.122	250.000
Renovation	172.000	188.170	190.000
Antenneregnskab	0	1.197	0
Forsikringer og abonnementer	100.000	106.272	110.000
Anden renholdelse	40.000	40.545	40.000
Viceværtomkostninger	300.000	279.085	300.000
Administration	350.000	284.139	300.000
Mægleromkostninger mv salg lejede lejligheder	0	51.262	0
Vedligeholdelse	600.000	509.052	600.000
Afskrivninger	82.056	82.107	78.440
	2.409.056	2.111.721	2.328.440
Renteudgifter, prioritetslån	1.100.000	1.059.173	600.000
Renteindtægter, diverse	-100.000	-122.908	-50.000
Selskabsskat	0	776	0
Udgifter i alt	3.409.056	3.048.762	2.878.440
Arets resultat	199.944	599.795	833.560

(overføres til næste side)

Drifts- og likviditetsbudget for 2009/2010

Likviditetsbudget (arbejdskapital)	Budget 2008/2009	Resultat 2008/2009	Budget 2009/2010
Årets resultat	199.944	599.795	833.560
Regulering for poster uden likviditetsvirkning: Afskrivninger jf. ovenfor	82.056	82.107	78.440
Driftens bidrag til likviditet	282.000	681.902	912.000
Andre ind- og udbetalinger			
Andelskapital og merværdi salg af andele	0	925.000	0
Forbedringer og installationer	-7.250.000	-1.685.023	-4.000.000
Afdrag prioritetsgæld	-590.000	-622.356	-630.000
Ændring i arbejdskapitalen	-7.558.000	-700.477	-3.718.000
Arbejdskapital primo	3.782.000	3.782.190	3.082.000
Arbejdskapital ultimo	-3.776.000	3.081.713	-636.000

I budgettet for 2008/09 er der ikke taget hensyn til ind- og udbetalinger vedr. optagelse af nyt lån.

Arbejdskapitalen kan specificeres således

Omsætningsaktiver	4.394.214
Kortfristet gæld	-1.312.501
	<u>3.081.713</u>